

A Réz-Hegy Kft. tulajdonosai részére

Független könyvvizsgálói vélemény a Réz-Hegy Kft. 2020.11.30-i piaci értékéről (cégérték)

Elvégeztük a Réz-Hegy Kft. ("Társaság") cégérték meghatározását a vagyon-, üzlet-, cégértékelés nemzetközi gyakorlatban általánosan elfogadott, a Magyar Könyvvizsgáló Kamara Nemzeti Könyvvizsgálati Standardjaiban és egyéb erre vonatkozó módszertani alapvetéseiben használt eljárásai alapján.

A vezetés felelős a rendelkezésekre bocsátott, nem könyvvizsgált 2020.11.30-i főkönyvi kivonat valódiságáért és teljességéért.

Vélemény

Társaság főbb mérleg adatai (amelyek megfelelnek piaci értéknek is) a 2020.11.30-i főkönyvi kivonat alapján:

összes eszköz:	352.761 eFt
saját tőke:	-14.544 eFt
ebből 2020-as eredmény:	0 eFt
összes kötelezettség:	367.305 eFt

Társaság árbevételt nem ért el 2020-ban és a megelőző 2 évben se.

A fentiek alapján látható, hogy a Társaság eszközei nem fedezik a Társaság kötelezettségeit, a Társaság már 2018 végével fizetésektelen állapotba került, így véleményünk szerint a Réz-Hegy Kft. 2020.11.30-i cégértéke 0 Ft, azaz nulla forint.

Felhívjuk a Tulajdonosok illetve a vezetőség figyelmét, hogy a Társaság 2019. évi egyszerűsített éves beszámolójában kimutatott saját tőkéjének az összege kisebb, mint a 2013. évi V. törvényben („Ptk.”) a Társaságra vonatkozó társasági formára előírt minimális torzstőke összege, valamint kötelező a taggyűlést összehívni az alábbiak szerint:

3:189. § A taggyűlés kötelező összehívása:

(1) Az ügyvezető **késedelem nélkül** köteles összehívni a taggyűlést vagy annak ülés tartása nélküli döntéshozatalát kezdeményezni a szükséges intézkedések megtétele céljából, ha tudomására jut, hogy

b) a társaság saját tőkéje a törzstőke törvényben meghatározott minimális összege alá csökkent;

(2) Az (1) bekezdésben megjelölt esetekben a **tagoknak határozniuk kell** pótbefizetés előírásáról, a törzstőke mértékét elérő saját tőke más módon való biztosításáról vagy a törzstőke leszállításáról; mindezek hiányában a társaság átalakulását, egyesülését, szétválását vagy jogutód nélküli megszűntetését kell elhatározni. A taggyűlés ezzel kapcsolatos határozatait **három hónapon belül végre kell hajtani.**

Vélemény alapja

A vezetés által átadott, nem könyvvizsgált 2020.11.30-i főkönyvi kivonat.

Vezetés nem adott át részemre üzleti tervet, mivel az nem készült, a vállalkozás folytatásának elve erősen kérdéses.

Az ingatlanok piaci értékét alátámasztó ingatlan értékbecslői szakvélemény nem készült.

Kapott szóbeli információ alapján Társaság nem rendelkezik adójogi továbbvihető veszteséggel, amellyel a jövőbeni működési nyereség csökkenthető lenne.

A fentiek alapján a Réz-Hegy Kft cégértékének megállapítása a könyvekben lévő eszközök és kötelezettségének (piaci értéken értékelve) különbözeteként határozható meg.

Mérlegértékek részletes levezetése

ESZKÖZÖK

Immateriális javak értéke: 0 eFt

Tárgyi eszközök értéke: 0 eFt

Befektetett pénzügyi eszközök értéke: 0 eFt

Készletek értéke: 352.678 eFt

Megkapott analitikus kimutatás alapján Társaság 35.952 m² összközműves telekkel rendelkezik, amely 24 darabból áll. Az átlagos könyv szerinti m² ár 9.810 Ft.

Az alábbi internetes ingatlan portálokon kerestünk alcsútdobozi összközműves építési telkeket:

- ingatlan.com
- citycartell.hu
- dh.hu (Dunahouse)
- oc.hu (Ottoncentrum)

Az alábbi táblázat foglalja össze a keresés eredményét:

	eladási ár	m ²	Ft/m ²
ingatlan.com	5 300 000	2 187	2 423
ingatlan.com	4 500 000	800	5 625
ingatlan.com	4 700 000	1 271	3 698
ingatlan.com	17 400 000	1 784	9 753
https://www.citycartel.hu/	megadott feltételek alapján nincs találat		

https://www.oc.hu	csak olyan ingatlan találat van, ami már szerepel az ingatlan.com-on		
https://dh.hu		7 900 000	770
összesen		39 800 000	6 812
átlagos eladási ár: 5.843 Ft/m2			

Mivel az átlagos kínálati Ft/m² ár a könyv szerinti érték alatt van, így a Társaság tulajdonában lévő telkek értékének maximumaként a historikus könyv szerinti érték állítható be.

Követelések értéke: 83 eFt
ÁFA túlfizetésből származik.

eszközök piaci értéke összesen: 352.761 eFt

KÖTELEZETTSÉGEK

Kiss Sándor kölcsön 4.677 eFt
Fülöp I. kölcsön 175.835 eFt
Gasparik Z. kölcsön 81.726 eFt
Hargitainé kölcsön és kamata 83.152 eFt
Alcsútdobozai Önkormányzat kölcsön 19.970 eFt
Quintas 99 Kft 1.003 eFt
szállítók 602 eFt
iparűzési adó 184 eFt
késedelmi pótlék 156 eFt

Mivel a kötelezettségek a visszafizetendő értéken szerepelnek a könyvekben, így azok piaci értéke megegyezik a könyv szerinti értékkel. 2020-as évre kamatfizetési kötelezettség nem került előírásra.

kötelezettségek piaci értéke összesen: 367.305 eFt

Figyelemfelhívás

A cégértékelés során a Társaság 2020.11.30-i főkönyvi kivonatával kapcsolatban semmiféle könyvvizsgálati eljárást nem folytattunk le, így a cégértékelés során kiadott véleményem nem minősül a Társaság 2020.11.30-i főkönyvi kivonatával kapcsolatos könyvvizsgálati véleménynek.

Felhasználás korlátozása

Ez a cégértékelés kizárólag a Tulajdonosok részére készült, más célra való felhasználása esetén a könyvvizsgáló írásos beleegyezése szükséges

Budapest, 2020. december 4.



.....
Puskás Vilmos
A Nova-Audit Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Nova-Audit Kft.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 32.
Könyvvizsgáló társaság kamarai tagszám: 000241
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007258